



# ANTIKE LIMONAIA GARGNANO

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Stand 1. Juni 2024

### 1. Geltung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen

- a. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für Verträge zwischen der Anbieterin Frau Erika Franke/Freese und dem jeweiligen Mieter. Sie regeln die mietweise Überlassung der Ferienwohnungen in der Antiken Limonaia zum Zweck der Beherbergung. Sie gelten auch für alle für den Mieter erbrachten weiteren Leistungen der Anbieterin. Die Leistungen der Anbieterin erfolgen ausschließlich aufgrund dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen.
- b. Die Unter- oder Weitervermietung der überlassenen Ferienwohnung sowie deren Nutzung zu anderen als Wohnzwecken bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Anbieterin.
- c. Geschäftsbedingungen des Mieters finden nur Anwendung, wenn diese vorher schriftlich vereinbart wurden. Abweichungen von den AGB sind nur wirksam, wenn die Anbieterin sie ausdrücklich schriftlich bestätigt hat.
- d. Bei mehreren Personen als Mieter, genügt für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung der Anbieterin, wenn sie einem der Mieter zugeht. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zum Empfang von Willenserklärungen des Anbieters. Dies gilt auch für Kündigungs- und Rücktrittserklärungen bzw. Stornierungen.

### 2. Buchungsanfrage / Rechnung / Zahlungen

- a. Buchungsanfragen stellt der Mieter über die in der Website [www.antike-limonaia.com](http://www.antike-limonaia.com) verfügbare Funktion, oder er richtet sie schriftlich an E-Mail [willkommen@antike-limonaia.com](mailto:willkommen@antike-limonaia.com) oder mündlich an Telefon +49 160 9085 6718
- b. Kann die Anbieterin dem Mieter die gewünschte Ferienwohnung im gewünschten Zeitraum bereitstellen, erhält der Mieter von der Anbieterin per E-Mail eine Rechnung für den angefragten Leistungsumfang. Damit ist die Wohnung für den Mieter reserviert.
- c. Mit Eingang der berechneten Anzahlung auf dem in der Rechnung genannten Bankkonto zum Fälligkeitstermin kommt der Mietvertrag zustande. Bei Zahlungsverzug erlischt die Reservierung.
- d. Vertragspartner sind die Anbieterin und der Mieter. Hat ein Dritter für den Mieter bestellt, haftet er zusammen mit dem Mieter als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag, sofern dem Anbieter eine entsprechende Erklärung des Dritten vorliegt. Mehrere Mieter haften ebenfalls als Gesamtschuldner.
- e. Der Mieter ist verpflichtet, die Rechnung auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Weicht die Rechnung inhaltlich von der Buchungsanfrage ab und erhebt der Mieter hiergegen nicht unverzüglich Einwendungen, so gilt der Inhalt der Rechnung als vertraglich vereinbart.
- f. Bei Zahlungsverzug für die in der Rechnung ausgewiesene Restzahlung kann die Vermieterin vom Vertrag zurücktreten. In diesem Fall schuldet der Mieter der Vermieterin den im Punkt 4 „Stornierung durch den Mieter“ beschriebenen Anteil des Basispreises.

### 3. Leistungen

- a. Die Anbieterin ist verpflichtet, die vom Mieter gebuchte Ferienwohnung bereitzuhalten und die gemäß Rechnung und Beschreibung der Mietsache vereinbarten Leistungen zu erbringen. Eine Gewähr übernimmt der Anbieter nur für ausdrücklich zugesagte Ausstattungsmerkmale, nicht dagegen für subjektive Erwartungshaltungen an die Ausstattung.
- b. Es werden keine Nebenkosten für Strom, Wasser, Warmwasser und Abfallgebühren erhoben. Ausnahme ist der gemessene Gasverbrauch in der Heizsaison von Oktober bis April.
- c. Der Mieter ist verpflichtet, die für die Überlassung der Ferienwohnung und die von ihm in Anspruch genommenen weiteren Leistungen bzw. vereinbarten Preise der Anbieterin zu zahlen. Dies gilt auch für vom Mieter veranlasste Leistungen und Auslagen der Anbieterin an Dritte.
- d. Der Mieter ist verpflichtet, wahrheitsgemäße Angaben über die Anzahl der Personen zu machen, die die Ferienwohnung belegen. Die Ferienwohnung steht maximal für die in der Buchungsanfrage genannte Anzahl von Personen zur Verfügung. Die Belegung mit einer darüberhinausgehenden Anzahl von Personen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Anbieterin.
- e. Die Mieter werden gebeten ihre eigenen **Hand- und Küchentücher** sowie Ihre **Bett- und Tischwäsche** mitzubringen. Nach Rücksprache ist die Bereitstellung dieser Wäsche möglich

### 4. Stornierung durch den Mieter

Der Mieter kann jederzeit den Vertrag stornieren. Bei Stornierung ist der Mieter verpflichtet, der Anbieterin einen Teil des vereinbarten Preises als Entschädigung zu zahlen. Eine Stornierung hat schriftlich zu erfolgen. Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach der verbleibenden Zeit bis zum Anreisetag und ergibt sich wie folgt:

- bis zum 45. Tag vor Anreise 20 %
  - bis zum 30. Tag vor Anreise 35 %
  - bis zum 14. Tag vor Anreise 50 %
  - bis zum 1. Tag vor Anreise 80 %
- Danach gilt der allgemeine Grundsatz von 90 %.

Es zählt jeweils das Zugangsdatum der Stornierungserklärung. Bereits eingezahlte Beträge werden verrechnet. Hierüber erfolgt eine gesonderte Rechnungsstellung. Der Abschluss einer Reise-Rücktrittskostenversicherung wird empfohlen.

### 5. Stornierung durch die Anbieterin

- a. Die Anbieterin kann in Folge höherer Gewalt oder anderer unvorhersehbarer Umstände, die die Erfüllung des Vertrages unmöglich machen, vom Vertrag zurücktreten.
- b. Die Anbieterin kann den Vertrag mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn der Mieter die Ferienwohnung unter Angabe irreführender oder falscher Angaben (z.B. bzgl. des Zwecks, der Anzahl der belegenden Personen oder Unterbringung von Tieren) gebucht hat.
- c. Die Anbieterin kann den Vertrag mit sofortiger Wirkung kündigen, sofern der Mieter die Ferienwohnung zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken nutzt.
- d. Die Anbieterin kann den Vertrag mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn sie begründeten Anlass zur Annahme hat, dass die Inanspruchnahme der Leistung die Sicherheit oder den Hausfrieden anderer Gäste oder Nachbarn oder das Ansehen der Anbieterin in der Öffentlichkeit gefährdet, ohne dass dies dem Herrschafts- bzw. Organisationsbereich der Anbieterin zuzurechnen ist.
- e. Die Anbieterin hat den Mieter von der Ausübung des Rücktritts- bzw. Kündigungsrechts unverzüglich in Kenntnis zu setzen. In Fällen des Absatzes a. hat der Anbieter bereits geleistete Mietpreiszahlungen und/oder Anzahlungen unverzüglich zu erstatten. Bei berechtigter Stornierung bzw. bei berechtigter Kündigung durch den Anbieter entsteht kein Anspruch des Mieters auf Rückerstattung oder Schadenersatz. Der Mieter hat der Anbieterin alle von ihm zu vertretenden Schäden aufgrund des Rücktritts bzw. einer außerordentlichen Kündigung zu ersetzen.

## 6. Stornierungen aufgrund von Reisewarnungen bzw. Reiseverboten

- a. Sollten Reisewarnungen bzw. Reiseverbote seitens des Landes des Mieters oder seitens des Landes des Sitzes der Ferienwohnung ausgesprochen werden, ist der Mieter berechtigt, die Buchung kostenfrei bis einen Tag vor Anreise zu stornieren oder umzubuchen.
- b. Sollte die Reisewarnung bzw. das Reiseverbot ausgesprochen werden, sobald sich der Mieter bereits in der Ferienwohnung aufhält, kann er die Reise abbrechen und an seinen Heimatort zurückkehren. In diesem Falle werden die Kosten der Unterkunft anteilig, nach anwesenden Tagen zzgl. Endreinigung und ggf. Kurtaxe pro Nacht, berechnet. Darüber hinaus bereits gezahlte Kosten werden dem Mieter erstattet.
- c. Weitere Kosten, die dem Mieter durch eine vorzeitige Abreise entstehen, werden nicht vom Anbieter übernommen.

## 7. An- und Abreise, Schlüsselübergabe, verspätete Räumung

- a. Die Ferienwohnung steht am Anreisetag regelmäßig ab 16:00 Uhr zur Verfügung. Die Anreise muss bis 22:00 Uhr erfolgen, es sei denn, ein späterer Anreisezeitpunkt wird vorab ausdrücklich mit der Anbieterin schriftlich vereinbart. Eine Anreise vor 16:00 Uhr kann ebenfalls nur erfolgen, wenn dies vorab ausdrücklich mit der Anbieterin vereinbart wurde.
- b. Der Mieter erhält ca. eine Woche vor Anreise eine E-Mail mit Erläuterung der Schlüsselübergabe und Wegbeschreibung zur Wohnung.
- c. Am Abreisetag ist die Ferienwohnung bis spätestens um 10:00 Uhr zu räumen. Bei verspäteter Räumung der Ferienwohnung hat die Anbieterin gegenüber dem Mieter Anspruch auf eine Zusatzzahlung. Diese beträgt 30,00 € bei einer Räumung nach 10:00 Uhr aber vor 12:00 Uhr, bzw. 100 % des vereinbarten Übernachtungspreises pro Nacht bei einer Räumung nach 12:00 Uhr. Darüber hinaus hat die Anbieterin Anspruch auf Ersatz aller ihr aufgrund einer verspäteten Räumung entstehenden weiteren Schäden.
- d. Die Räumung gilt erst als bewirkt, wenn alle Schlüssel an der Anbieterin oder seinen Vertreter herausgegeben wurden.
- e. Bei Verlust eines oder mehrerer Schlüssel hat der Mieter der Anbieterin Schadenersatz für deren Neuherstellung und ggf. für den Einbau neuer Schlösser zu leisten.

## 8. Heizkosten

- a. Die in den Monaten Oktober bis April anfallenden Heizkosten werden vom Vermieter berechnet und dem Mieter nach dem Aufenthalt verbrauchsabhängig in Rechnung gestellt.
- b. Dazu werden die Stände der Gaszähler vor der Anreise und nach der Abreise des Mieters vom Vermieter abgelesen und mit Foto dokumentiert.
- c. Vom Verbrauch (Differenz der Zählerstände) bleiben 5m<sup>3</sup> ohne Berechnung.
- d. Der restliche Verbrauch wird mit dem aktuellen Preis für Flüssiggas multipliziert. Der Preis für Flüssiggas lag in der Heizsaison 2023/2024 bei 5,50 €/m<sup>3</sup>.
- e. Die Wohnung wird rechtzeitig vor der Anreise des Mieters durch den Vermieter vorgeheizt.
- f. Der Mieter ist dafür verantwortlich, dass die Heizung bei seiner Abreise ausgeschaltet ist. Gasverbrauch, der entsteht, weil der Mieter dieser Verpflichtung nicht nachkommt, geht zu Lasten des Mieters.

## 9. Erstattbare Kautions

Die Anbieterin verlangt vom Mieter keine Kautions.

## 10. Kurtaxe

- a. Die Gemeinde Gargnano verlangt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 18.12.2017 („Proposta di deliberazione della giunta comunale, seduta del 18. Dicembre 2017“) eine Kurtaxe („Imposta di soggiorno“), welche die Anbieterin erheben und abführen muss.
- b. Die Kurtaxe wird vom 01.03. bis 31.10. jedes Jahres für Erwachsene und Jugendliche ab 14 Jahren erhoben.
- c. Die Höhe der Kurtaxe richtet sich nach der Art der Unterkunft, wobei Ferienwohnungen zurzeit mit 1,00 € pro Gast (ab 14 Jahren) und Nacht berechnet werden.

- d. Die Anbieterin ist verpflichtet, die Vor- und Nachnamen aller Gäste mit dem jeweiligen Geburtsdatum aufzulisten (auch Kinder unter 14 Jahren) und der Gemeinde Gargnano zu melden. Das Entgelt der Kurtaxe ist an die Gemeinde abzuführen. Hiermit erklären sich die Gäste ausdrücklich einverstanden.

## **11. Nutzung des Internetzugangs**

- a. Die Anbieterin stellt in den Ferienwohnungen kostenfrei einen Internetzugang über WLAN bereit. Sie gestattet den Gästen für die Dauer ihres Aufenthaltes die Benutzung des Internetzugangs. Der Mieter hat nicht das Recht, Dritten die Nutzung des WLANs zu gestatten.
- b. Die Anbieterin gewährleistet nicht die tatsächliche Verfügbarkeit, Geeignetheit und Zuverlässigkeit des Internetzugangs für irgendeinen Zweck. Sie ist jederzeit berechtigt, den Zugang des Mieters ganz, teilweise oder zeitweise zu beschränken oder auszuschließen, wenn der Anschluss rechtsmissbräuchlich genutzt wird oder wurde.
- c. Die Nutzung des WLANs erfolgt auf eigene Gefahr und auf eigenes Risiko des Mieters. Für Schäden an Endgeräten und digitalen Medien des Mieters und Schadsoftware, die durch die Nutzung des Internetzugangs auf das Endgerät des Mieters gelangt übernimmt die Anbieterin keine Haftung.
- d. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden und Ansprüche Dritter, die durch rechtsmissbräuchliche Nutzung des Internetzugangs entstehen. Er stellt die Anbieterin in diesem Zusammenhang von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei.

## **12. Allgemeine Pflichten; Hausordnung**

- a. Der Mieter verpflichtet sich, die gemieteten Sachen (Ferienwohnung, Inventar und Außenanlagen) pfleglich zu behandeln. Wenn während des Mietverhältnisses Schäden an der Ferienwohnung und/oder dessen Inventar auftreten, ist der Mieter verpflichtet, dies unverzüglich bei der Anbieterin anzuzeigen.
- b. Bereits bei der Ankunft festgestellte Mängel und Schäden müssen der Anbieterin unverzüglich zur Kenntnis zu bringen, ansonsten haftet der Mieter für diese Schäden.
- c. Zur Beseitigung von Schäden und Mängeln ist der Anbieterin eine angemessene Frist einzuräumen.
- d. Ansprüche aus Beanstandungen, die nicht unverzüglich vor Ort gemeldet werden, sind ausgeschlossen. Reklamationen, die erst am Ende des Aufenthaltes bzw. nach dem Verlassen des Ferienobjektes bei der Anbieterin eingehen, sind ebenfalls von etwaigen Ersatzansprüchen, wie z.B. Schadenersatz ausgeschlossen.
- e. Bei eventuell auftretenden Leistungsstörungen ist der Mieter verpflichtet, alles im Rahmen seiner gesetzlichen Verpflichtung Zumutbare zu tun, um zu einer Behebung der Störung beizutragen und eventuell entstandenen Schaden möglichst gering zu halten.
- f. Am Abreisetag sind vom Mieter persönliche Gegenstände zu entfernen, der Hausmüll ist in den bereitgestellten Behältern zu entsorgen, Geschirr ist sauber in den Küchenschränken zu lagern.
- g. Weitere Bestimmungen sind in der Hausordnung geregelt, die Bestandteil des Beherbergungsvertrages über die Ferienwohnung ist. Auf diese wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Die Hausordnung liegt in jeder Ferienwohnung aus.

## **13. Haftung**

- a. Für eine Beeinträchtigung des Mietobjektes durch höhere Gewalt, durch Strom- und Wasserausfälle und Unwetter wird nicht gehaftet. Ebenso wird nicht gehaftet bei Eintritt unvorhersehbarer oder unvermeidlicher Umstände wie z.B. behördlicher Anordnung, plötzlicher Baustelle oder für Störungen durch naturbedingte und örtliche Gegebenheiten.
- b. Die Anbieterin haftet nicht für Personenschäden beim Aufenthalt in den Ferienwohnungen, im Freigelände der Limonaia, sowie bei Benutzung der bereitgestellten Gartenmöbel, Spiel- und Sportgeräte.
- c. Es ist nicht auszuschließen, dass in den Ferienwohnungen und auf dem Gelände der Limonaia Insekten vorkommen. Dies ist in der Lage der Ferienwohnungen in der freien Landschaft begründet und stellt keinen Mangel dar.
- d. Für Beschädigungen an Fahrzeugen die auf dem Gelände abgestellt sind oder ihren Diebstahl haftet die Anbieterin nicht.

- e. Die Anbieterin haftet nicht für Beschädigung oder Verlust persönlicher Gegenstände des Mieters bei Diebstahl oder Feuer.
- f. Der Mieter haftet für Beschädigungen der Mietsache und der Einrichtung in vollem Umfang.

#### **14. Datenschutz**

Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass im Rahmen des mit ihm abgeschlossenen Vertrages notwendige Daten über seine Person und die Mitreisenden gespeichert werden. Er stimmt der Verwendung seiner Daten für den Zweck der Ferienwohnungsmiete zu. Alle persönlichen Daten werden absolut vertraulich behandelt. In diesem Zusammenhang wird auf die Datenschutzerklärung im Internetauftritt der antiken Limonaia verwiesen.

#### **15. Schlussbestimmungen/salvatorische Klausel**

- a. Fotos und Texte auf der Webseite bzw. im Flyer dienen der realistischen Beschreibung. Die vollständige Übereinstimmung mit dem Mietobjekt kann nicht gewährleistet werden. Die Anbieterin behält sich Änderungen der Ausstattung (z.B. Möbel) vor, sofern sie mindestens gleichwertig sind.
- b. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bedingungen nicht. Die unwirksame Regelung ist durch eine wirksame zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen und rechtlichen Willen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

#### **16. Gerichtsstand**

Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist der Wohnort der Anbieterin.